

---

# Los Planes Parciales en Colombia: UN PROBLEMA DE GESTIÓN

## LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA

---

D. Fernando Navarro Ortiz



*Urbamed*

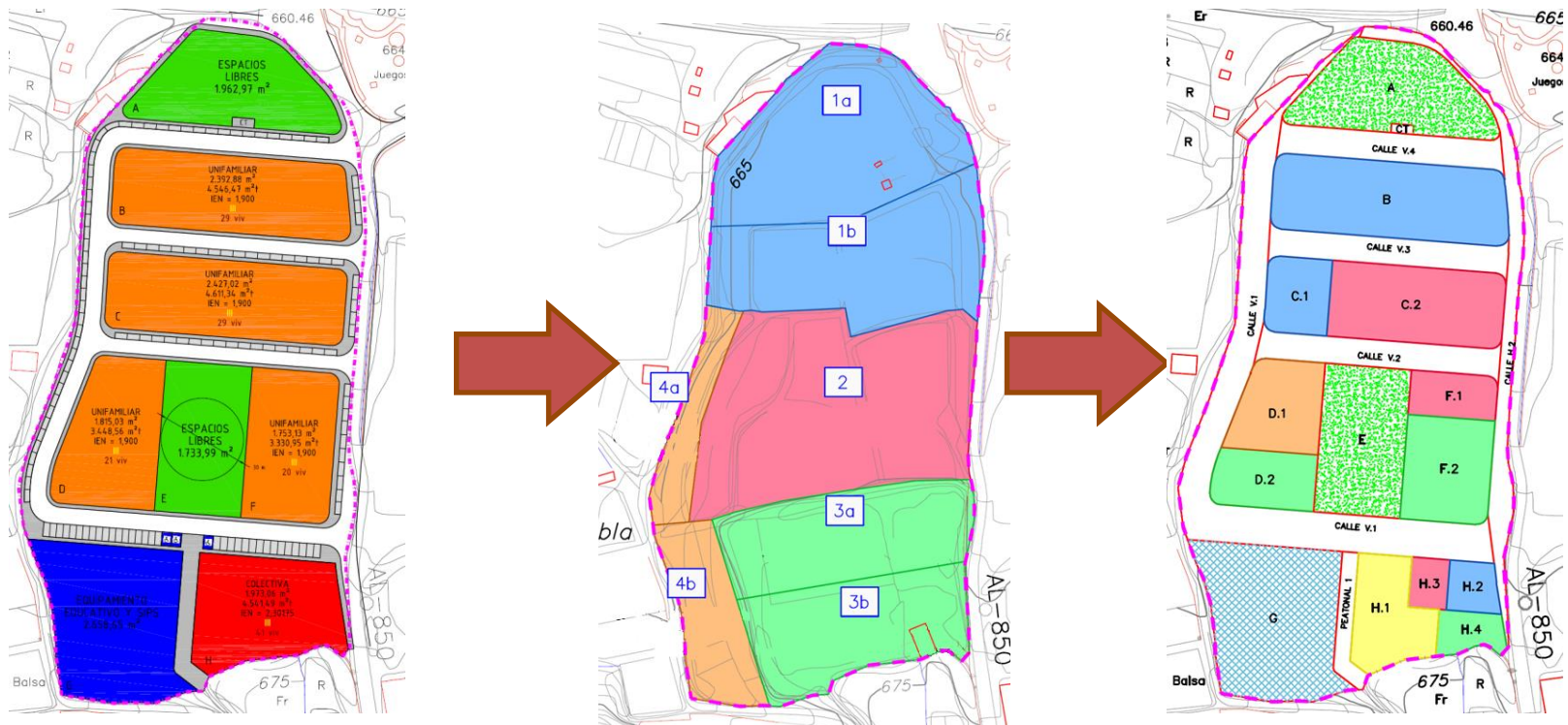
# Introducción

- Los PGOU establecen la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y **organizan la gestión de su ejecución.**
- Los PGOU, necesariamente tienen **vocación de cumplimiento.** Sus prescripciones deben ser realizables jurídica, técnica y económicamente.



# Introducción

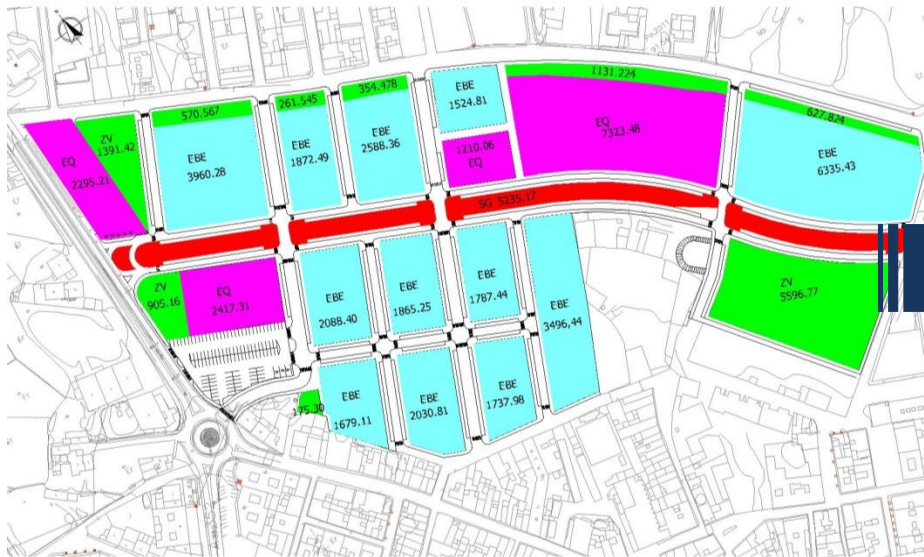
- **La actividad urbanística es una función pública** que comprende la planificación, organización, y el control de la ocupación y utilización del suelo; así como la transformación de este mediante la urbanización.



# Introducción

Las **funciones** del planificador son:

- Ordenar la ciudad
- Permitir cumplimiento de las determinaciones del plan mediante la actividad de ejecución.



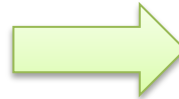
GESTIÓN



# Antecedentes. Contexto legal - administrativo.

**1976:** LEY SOBRE RÉGIMEN DE SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

**1978:** CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA



17 Comunidades Autónomas

Competencias  
transferidas en OT,  
Urbanismo y Vivienda

**1992:** LEY SOBRE RÉGIMEN DE SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

**DEROGADA**

**HOY:**

Reglamento de  
disciplina

Reglamento de  
gestión

Reglamento de  
planeamiento

17 leyes  
urbanísticas  
diferentes



# Objetivos de la gestión urbanística

**Dinamizar de forma sostenible el desarrollo urbanístico y del territorio de los municipios.**



**Determinar y concertar las tareas de los diferentes actores en el proceso: administraciones públicas, propietarios, urbanizadores...**

# Principios de la gestión urbanística

GARANTIZAR LA **DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA** DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS DEL DESARROLLO URBANO

- **GENERAL** → Áreas de Reparto en Planes Generales
- **LOCAL** → Proyectos de Reparcelación

GARANTIZAR LA **CAPTACIÓN DE PLUSVALÍAS**

- % Cesión de aprovechamiento en cada nuevo desarrollo
- Ejecución de **Sistemas Generales**

GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS **DERECHOS Y DEBERES** DE TODOS LOS ACTORES DEL PROCESO

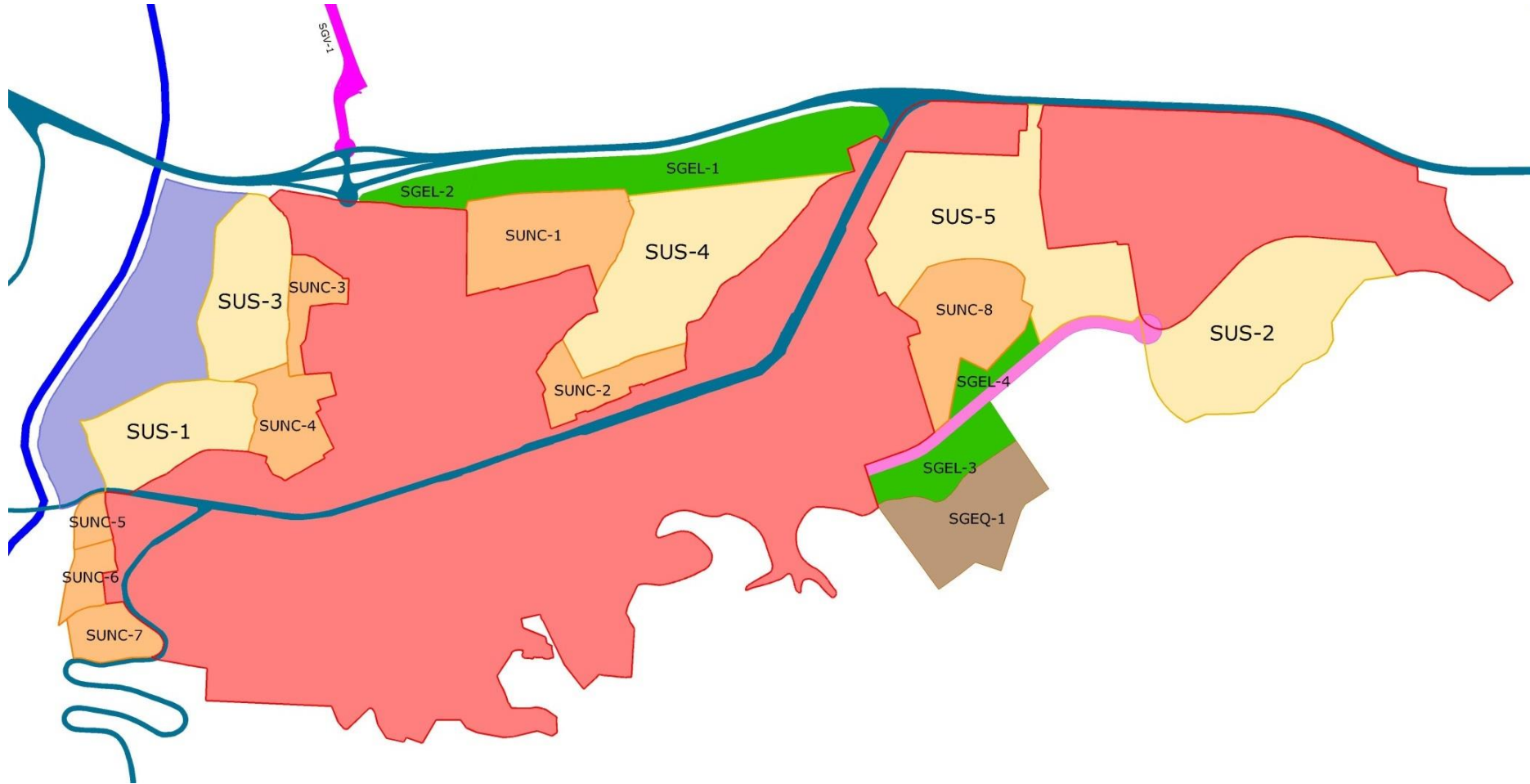
# Los planes generales y la gestión urbanística

Los **PLANES GENERALES** , en su **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**:

- Establecen las **fuentes de financiación** de los Sistemas Generales
- Comprueban la **factibilidad económica** de las actuaciones urbanísticas
- Asignan cargas generales a cada actuación urbanística garantizando la distribución equitativa de beneficios y cargas a nivel general → **ÁREAS DE REPARTO**
- Definen el **Programa de Ejecución** del desarrollo
- Establecen la **modalidad de ejecución** de cada actuación urbanística



# Ejemplo de adscripción de sistemas generales



# Ejemplo de adscripción de sistemas generales

	Sector	Superficie m2	IEB (m2t/m2)	Espacios libres (m2)	Equipamien tos (m2)	Edificabilidad m2t	Total Aprovechami ento Objetivo ua	SGEL Adscrito	Superficie SGEL Adscrito m2	SG Viario Adscrito	Superficie SG Viario Adscrito m2	AM ua/m2
AR-1	SUNC-1	24.082	0,55	2.550	1.235	13.245	12.898	---	0	---	0	0,5356
	SUNC-2	10.304	0,55	1.697	0	5.667	5.519	---	0	---	0	
	SUNC-3	6.411	0,55	722	462	3.526	3.434	---	0	---	0	
	SUNC-4	12.473	0,55	1.510	0	6.860	6.681	---	0	---	0	
	SUNC-5	2.866	0,55	818	0	1.577	1.535	---	0	---	0	
	SUNC-6	4.799	0,55	1.437	0	2.640	2.571	---	0	---	0	
	SUNC-7	7.428	0,55	2.332	0	4.085	3.978	---	0	---	0	
	SUNC-8	26.041	0,55	3.092	0	14.323	13.948	---	0	---	0	
	TOTAL	94.404		14.158	1.697	51.922	50.563		0		0	0,5356
AR-2	SUS-2	44.943	0,60	4.494	1.798	26.966	18.876	---	0	---	0	0,4200
	TOTAL	44.943		4.494	1.798	26.966	18.876		0		0	0,4200
AR-3	SUS-1	22.449	0,55	2.245	1.459	12.347	12.024	SGEL-4	12.475	---	0	0,3443
	SUS-3	24.126	0,55	2.413	1.568	13.269	12.922	SGEL-1	13.406	---	0	
	SUS-4	43.189	0,55	4.319	2.807	23.754	23.132	SGEL-1	23.999	---	0	
	SUS-5	48.252	0,55	4.825	3.136	26.538	25.844	SGEL-1	26.812	---	0	
	TOTAL	138.016		13.802	8.971	75.909	73.921		76.692		0	0,3443
AR-4	SUS-6	183.597	0,40	18.360	3.672	73.439	81.646	SGEL-5	14.844	SGV-10	1.959	0,4074
	SUS-7	49.094	0,40	4.909	982	19.638	21.832	SGEL-5	4.493	---	0	
	SUS-8	23.630	0,40	2.363	473	9.452	10.508	SGEL-5	2.163	---	0	
	SUS-9	10.246	0,40	1.025	205	4.098	4.556	SGEL-5	938	---	0	
	TOTAL	266.566		26.657	5.331	106.627	118.542		22.438		1.959	0,4074
TOTAL		543.930		59.110	17.797	261.424	261.903		99.130		1.959	0,4060

# Ejemplo de adscripción de sistemas generales

	Sector	Total Aprovechamiento Subjetivo ua	Cesión al Ayto (10% del AM) ua	Coste de urbanización (€)	Coste de construcción (€)	Coste de Espacios Libres (€)	Coste SG Viario Adscrito (€)	Coste SG Espacios Libres (€)	Coste SG Infraestructuras (€)	Valor de venta total (€)	Vr = Vv/1,4- (Cu+Cv) (€)	Vr unidad aprovechamiento (€/ua)	Valor urbanístico del suelo (€/m2)
AR-1	SUNC-1	11.608	1.290	1.155.935	6.953.988	101.990	0	0	0	15.694.262	2.998.274	232,45	124,50
	SUNC-2	4.967	552	494.580	2.975.346	67.886	0	0	0	6.714.976	1.258.598	228,06	122,15
	SUNC-3	3.090	343	307.717	1.851.197	28.899	0	0	0	4.177.915	796.412	231,95	124,23
	SUNC-4	6.013	668	598.726	3.601.878	60.390	0	0	0	8.128.979	1.545.419	231,32	123,90
	SUNC-5	1.382	154	137.590	827.728	32.716	0	0	0	1.868.076	336.307	219,05	117,32
	SUNC-6	2.313	257	230.368	1.385.872	57.477	0	0	0	3.127.737	560.380	218,00	116,76
	SUNC-7	3.580	398	356.526	2.144.823	93.263	0	0	0	4.840.591	862.954	216,92	116,18
	SUNC-8	12.553	1.395	1.249.968	7.519.712	123.694	0	0	0	16.971.030	3.228.790	231,49	123,99
	TOTAL	45.507	5.056	4.531.410	27.260.544	566.316	0	0	0	61.523.567	11.587.136	229,16	122,74
AR-2	SUS-2	16.989	1.888	2.157.285	5.337.258	179.774	0	0	0	16.179.637	3.882.567	205,69	86,39
	TOTAL	16.989	1.888	2.157.285	5.337.258	179.774	0	0	0	16.179.637	3.882.567	205,69	86,39
AR-3	SUS-1	10.822	1.202	1.077.572	6.482.564	89.798	0	498.982	0	14.630.318	2.301.312	191,39	65,89
	SUS-3	11.630	1.292	1.158.036	6.966.630	96.503	0	536.242	0	15.722.794	2.473.156	191,39	65,89
	SUS-4	20.819	2.313	2.073.077	12.471.420	172.756	0	959.962	0	28.146.401	4.427.357	191,39	65,89
	SUS-5	23.259	2.584	2.316.082	13.933.312	193.007	0	1.072.488	0	31.445.705	4.946.330	191,39	65,89
	TOTAL	66.529	7.392	6.624.767	39.853.925	552.064	0	3.067.675	0	89.945.219	14.148.154	191,39	65,89
AR-4	SUS-6	73.481	8.165	8.812.662	41.457.835	734.388	198.985	593.768	0	95.722.763	16.575.763	203,02	82,71
	SUS-7	19.649	2.183	2.356.512	11.085.855	196.376	0	179.732	0	25.596.335	4.464.622	204,50	83,31
	SUS-8	9.457	1.051	1.134.228	5.335.807	94.519	0	86.508	0	12.319.942	2.148.897	204,50	83,31
	SUS-9	4.101	456	491.784	2.313.526	40.982	0	37.509	0	5.341.743	931.730	204,50	83,31
	TOTAL	106.688	11.854	12.795.187	60.193.023	1.066.266	198.985	897.516	0	138.980.783	24.121.012	203,48	82,90
TOTAL		235.712	26.190	26.108.648	132.644.749	2.364.419	198.985	3.965.191	0	306.629.205	53.738.869	205,19	83,31

# La ejecución del planeamiento. El Urbanizador.

La actividad de **ejecución** del planeamiento territorial y urbanístico **es una función pública**.

El **URBANIZADOR**, que podrá ser o no propietario de suelo, es el agente responsable de la gestión para la total ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora **por cuenta de la Administración actuante**, y según el **convenio urbanístico** suscrito al efecto, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora

**AGENTE URBANIZADOR**



Municipio por gestión directa

Propietarios de > 50% del suelo asociados

Gestor privado que presente alternativa y sea seleccionado en pública competencia

# La ejecución del planeamiento. El Urbanizador.

## EL URBANIZADOR

- Gestiona el proceso de urbanización de forma integral
- Soporta los gastos derivados de la urbanización,
- Asume los riesgos de la actuación urbanística
- Es retribuido por los gastos de la urbanización:
  - En dinero
  - Con derechos de aprovechamiento urbanístico
- Entrega a los propietarios los lotes edificables finales
- Entrega a la administración los espacios públicos y los lotes correspondientes a la cesión de plusvalías

## LOS PROPIETARIOS

- «Tienen preferencia» en la presentación de alternativas frente al urbanizador
- Pueden participar en el proceso
- Aportan los predios originarios
- Retribuyen al urbanizador la parte proporcional de las cargas de urbanización:
  - En dinero
  - Con parte de sus derechos de aprovechamiento urbanístico
- Reciben a cambio lotes edificables
- Pueden pedir la **expropiación de sus terrenos**

# La ejecución del planeamiento. El Urbanizador.

La relación entre el urbanizador y los propietarios se regula mediante las **BASES DE LA ACTUACIÓN** o **CONVENIO URBANÍSTICO** contenidos en la propuesta del urbanizador.

## CONTENIDO MÍNIMO DEL CONVENIO URBANÍSTICO

- Las **condiciones y los compromisos** de gestión y los **plazos** para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Las **garantías** que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las **penalizaciones** a que se somete por incumplimiento.
- Los **plazos** para presentar, en su caso, los **documentos técnicos** rectificados en función de las condiciones establecidas en la adjudicación, así como los documentos de **proyecto de urbanización** y de **reparcelación** para proceder a su tramitación, si no hubiesen sido aprobados junto con el Programa de Actuación Urbanizadora.
- También se hará constar la **retribución alzada y cerrada** que percibirá el urbanizador por la asunción, a su riesgo y ventura, de las obligaciones a cuyo cumplimiento se obliga.
- **Derechos y obligaciones** del urbanizador y los propietarios
- **Valoración** de los terrenos y los lotes finales (plusvalía incluida)



# El Programa Integral de Actuación Urbanizadora

El Programa Integral de Actuación Urbanizadora, determina y organiza la actividad de ejecución en los Municipios que cuenten con Plan General en el **suelo urbanizable y en el urbano no consolidado** respecto de los terrenos sometidos a operaciones de reforma interior y/o delimitados como unidades de actuación, fijando la forma de gestión de aquella y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las **condiciones de desarrollo del planeamiento y de la gestión** necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

**PROGRAMA INTEGRAL  
DE ACTUACIÓN  
URBANIZADORA**

**DESARROLLA**

**PLANEAMIENTO Y  
GESTIÓN DE  
UNIDAD/ES DE  
ACTUACIÓN  
DELIMITADA/S A TAL  
EFECTO**

# El Programa Integral de Actuación Urbanizadora

## **CONTENIDOS:**

### **1. Alternativa Técnica conformada por:**

- Documento de planeamiento ( Plan Parcial, plan de reforma interior,...)
- Proyecto de Urbanización.

### **2. Propuesta de Convenio Urbanístico**

- Las condiciones y los compromisos de gestión y los plazos para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.
- Los plazos para presentar, en su caso, los documentos técnicos rectificados en función de las condiciones establecidas en la adjudicación, así como los documentos de proyecto de urbanización y de reparcelación para proceder a su tramitación, si no hubiesen sido aprobados junto con el Programa de Actuación Urbanizadora.
- También se hará constar la retribución alzada y cerrada que percibirá el urbanizador por la asunción, a su riesgo y ventura, de las obligaciones a cuyo cumplimiento se obliga.
- Derechos y obligaciones del urbanizador y los propietarios
- Valoración de los terrenos y los lotes finales (plusvalía incluida)

# El Programa Integral de Actuación Urbanizadora

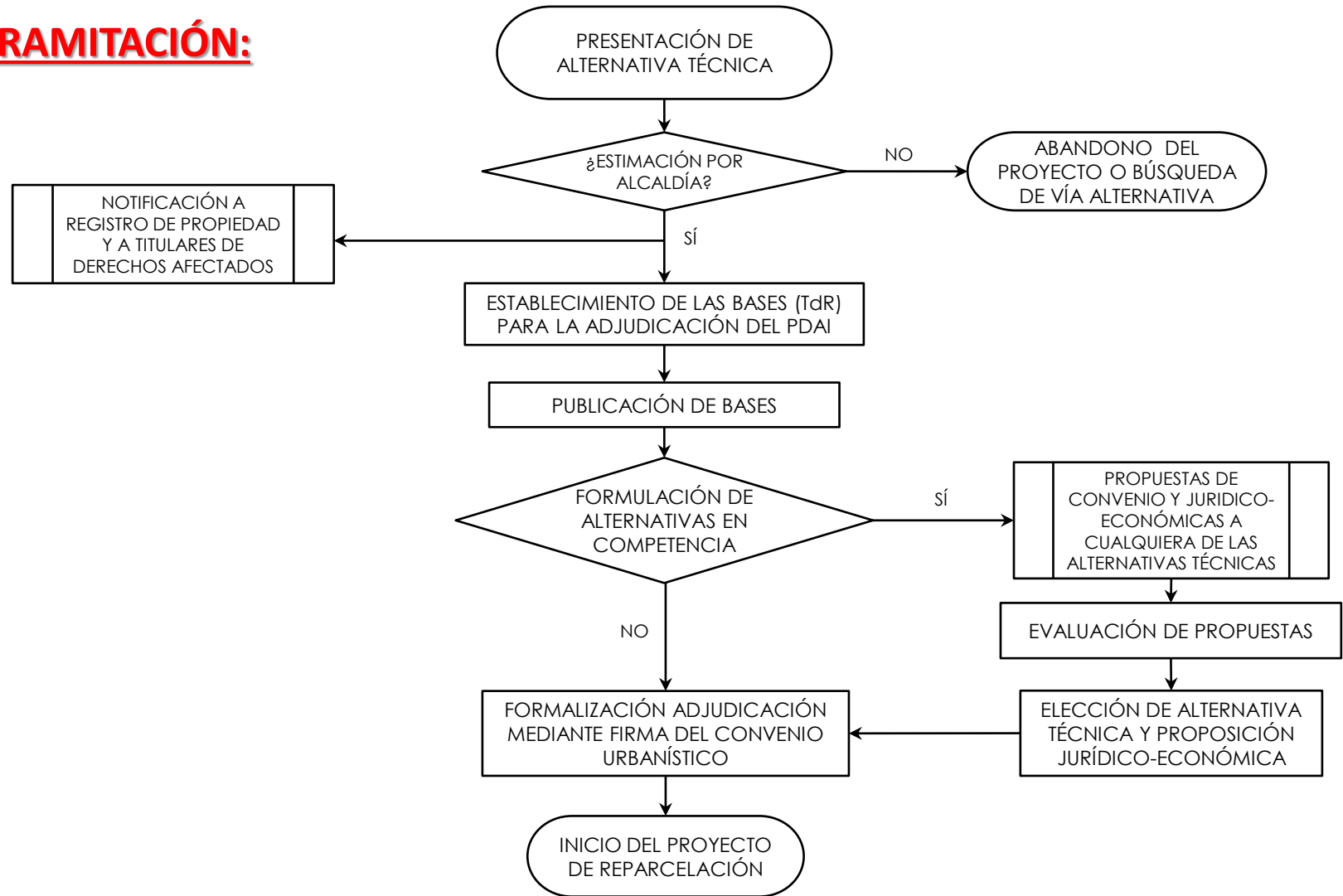
## **CONTENIDOS:**

### **3. Proposición jurídico-económica :**

- Regulación de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios; y en particular la modalidad de retribución al urbanizador e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que aporte para ellos la propuesta y modalidad de retribución.
- Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos dentro del ámbito de actuación que hayan de quedar afectos. La afección se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación.
- Documentación para determinar con claridad las magnitudes económicas del Plan de desarrollo integral:
  - Presupuesto de las obras desglosado.
  - Costes de redacción y gestión de proyectos.
  - Gastos de gestión ( < %)
  - Beneficio del urbanizador ( < %)
  - Cargas de urbanización excluidas indemnizaciones.
  - Coeficiente de canje y precio del suelo a efectos de canje.
  - Financiación

# El Programa Integral de Actuación Urbanizadora

## TRAMITACIÓN:



# El Proyecto de Reparcelación. Principios.

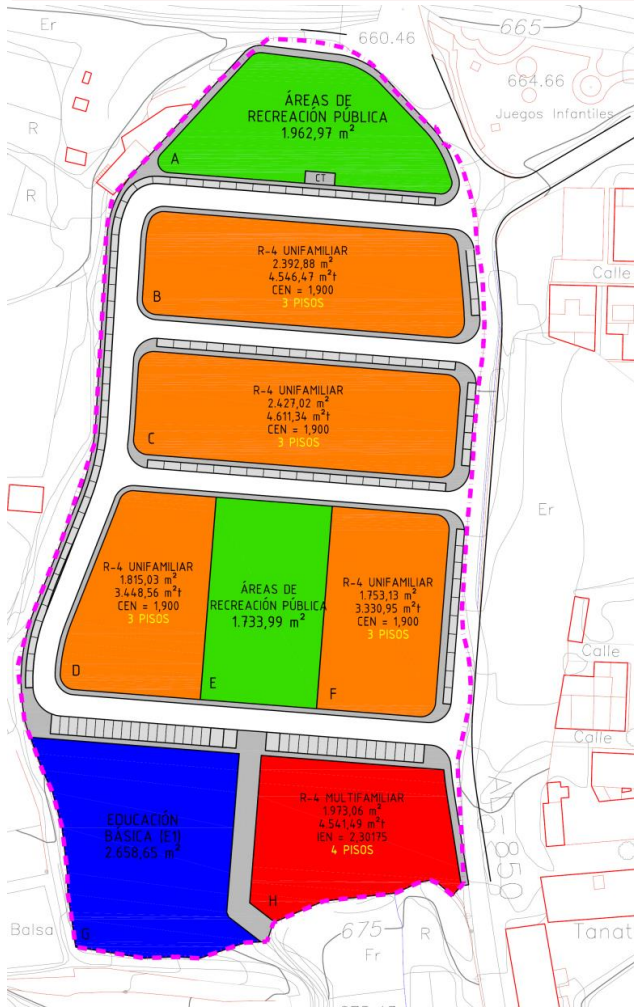
La **REPARCELACIÓN** es el acto mediante el cual se ejecuta la redefinición predial de una actuación urbanística, pasando de predios no urbanos a lotes edificables.

## **CRITERIOS Y EFECTOS**

- El reparto del aprovechamiento será proporcional a la superficie aportada, independientemente del destino que el plan prevea para esta superficie
- Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en los predios iniciales incompatibles con el plan en ejecución.
- Los lotes finales se adjudicarán lo más próximo posible a los predios originales
- Inscripción en registros públicos de los lotes finales a favor de los propietarios, el urbanizador y el municipio
- Cesión de los espacios públicos resultantes al municipio
- Los lotes quedan afectos al pago de las cargas de urbanización
- Subrogación de las cargas de los predios iniciales a los lotes finales

# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.

## 1º DETERMINACIÓN DE LOS BENEFICIOS: EL APROVECHAMIENTO



El **beneficio** se corresponde principalmente con los **lotes resultantes** y los **derechos de edificación** que en ellos se puedan materializar.

Para **homogeneizar la plusvalía** asociada a cada uso y tipología edificatoria se calculan unos coeficientes correctores que aplicados a la edificabilidad de cada uso resultan en una edificabilidad estandarizada o **aprovechamiento**.

CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES CORRECTORES DE USO Y TIPOLOGÍA

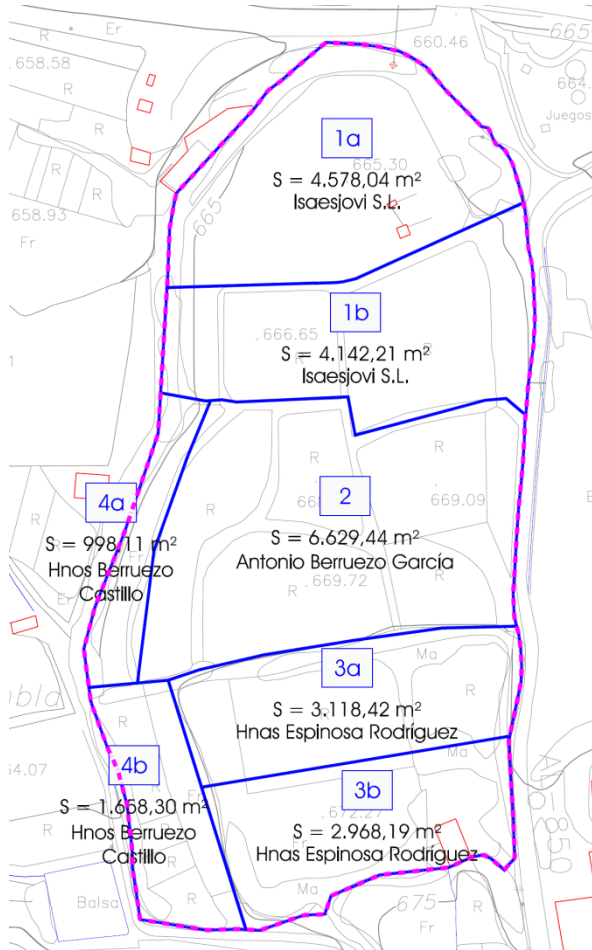
USO Y TIPOLOGÍA	$V_i$	K	$C_i$	$vrh_{ei}$	$CC_i$
R-4 UNIFAMILIAR	1 230.00	1.40	750.00	128.57	1.0000
R-4 MULTIFAMILIAR	1 025.00	1.40	625.00	107.14	0.8333

MANZANA	USO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	IEN	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE CORRECTOR	APROVECHAMIENTO
B	R-4 UNIFAMILIAR	2 392.88	1.900	4 546.47	1.000	4 546.47
C	R-4 UNIFAMILIAR	2 427.02	1.900	4 611.34	1.000	4 611.34
D	R-4 UNIFAMILIAR	1 815.03	1.900	3 448.56	1.000	3 448.56
F	R-4 UNIFAMILIAR	1 753.13	1.900	3 330.95	1.000	3 330.95
H	R-4 MULTIFAMILIAR	1 973.06	2.302	4 541.49	0.833	3 784.58
TOTAL		10 361.12		20 478.81		19 721.89



# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.

## 2º IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS INCLUIDOS EN LA REPARCELACIÓN:



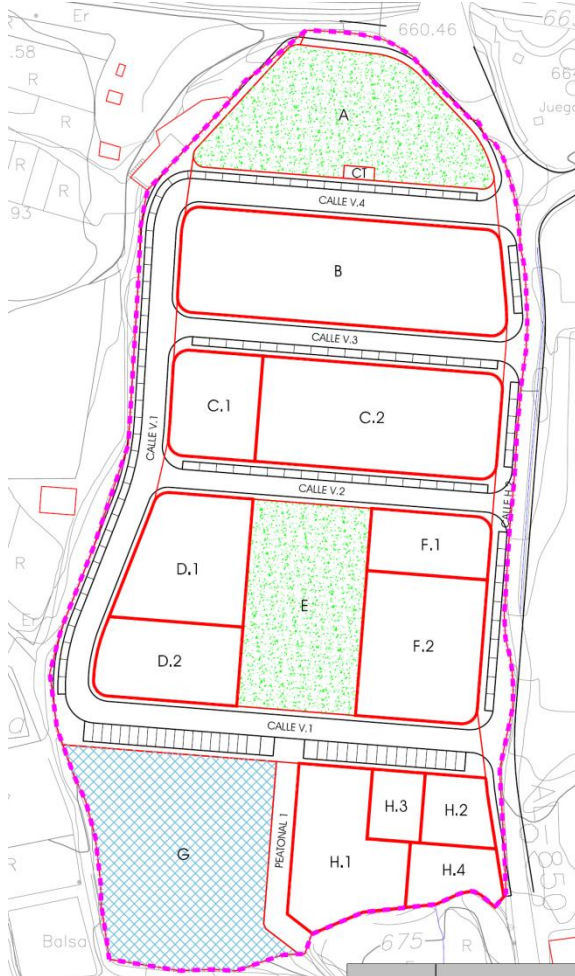
NUM	TITULARES	SUPERFICIE REGISTRAL (m²)	SUPERFICIE MEDIDA (m²)	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (u.a.)	% PARTICIPACIÓN
1a	Isaesjovi S.L.	3.892	4.578,04	3.372,76	32,6%
1b		4.292	4.142,21	3.051,67	
2	Antonio Berruezo García	6.082	6.629,44	4.884,07	24,8%
3a	Hermanas Espinosa Rodríguez	3.219	3.118,42	2.297,42	22,7%
3b		3.219	2.968,19	2.186,74	
4a	Hermanos Berruezo Castillo	1.072	998,11	735,33	9,9%
4b		1.543	1.658,30	1.221,71	
	Ayuntamiento	0	0,00	1.972,19	10,0%
		<b>23.319</b>	<b>24.092,71</b>	<b>19.721,89</b>	<b>100%</b>

# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.

FINCA APORTADA 3a	
TITULAR	<p>Doña Resurrección Espinosa Rodríguez Domicilio: 265 Gordner Avenue New London, Conneticut (USA)</p> <p>Doña Ana María Espinosa Rodríguez NIF: 24.167.030-X Domicilio: C/ Borreguiles, 10 18008 Granada</p> <p>Doña Carolina Socorro Espinosa Rodríguez NIF: 75.223.374-B Domicilio: C/ Álamos, 2 04880 Tíjola (Almería)</p> <p>Doña Francisca Espinosa Rodríguez NIF: 75.209.191-L Domicilio: Av/ José Antonio, s/n 04880 Tíjola (Almería)</p> <p>Doña Camen Espinosa Rodríguez NIF: 24.106.733-L Domicilio: C/ Infanta Beatriz, 4 18008 Granada</p>
TÍTULO	Les pertenece en virtud de escritura de <b>donación</b> autorizada ante el Notario don Pedro Eugenio Díaz Trenado el día 27 de septiembre de 1991
DESCRIPCIÓN	Descripción: trozo de tierra de riego, sita en paraje pago del Pueblo, paraje de La Loma, en el término municipal de Tíjola
SUPERFICIE	Título: 3.219 m <sup>2</sup> . Reciente medición: 3.118,42 m <sup>2</sup> . Afección total.
LINDES	<b>Norte:</b> Herederos de Trinidad Jiménez, actualmente Antonio Berruezo García <b>Sur:</b> Juan Espinosa Mesas, actualmente Hermanas Espinosa Rodríguez <b>Este:</b> Camino de los Caños, actualmente calle Jorquera <b>Oeste:</b> Dolores Velasco, actualmente Hermanos Berruezo Castillo
DATOS REGISTRALES	Tomo: 1.130, Libro: 87, Folio: 30, Finca: 3.806-N
REFERENCIA CATASTRAL	9637303WG4393N0001LR
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes.

# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.

## 3º ADJUDICACIÓN DE LOTES EDIFICABLES:



TITULARES	PREDIOS APORTADOS	SUPERFICIE MEDIDA INCLUIDA EN UGU (m2)	DERECHO (u.a.)	LOTES ADJUDICADOS	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (u.a.)	%	DIFERENCIA ADJUDICADA (u.a.)
Isaesjovi S.L.	1a y 1b	8.720,25	6.424,43	B, C.1 y H.2	6.415,67	32,53%	-8,76
Antonio Berruezo García	2	6.629,44	4.884,07	C.2, F.1 y H.3	4.876,50	24,73%	-7,57
Hermanas Espinosa Rodríguez	3a y 3b	6.086,61	4.484,16	D.2, F.2 y H.4	4.504,52	22,84%	20,37
Hermanos Berruezo Castillo	4a y 4b	2.656,41	1.957,04	D.1	1.954,45	9,91%	-2,59
Municipalidad	---	---	1.972,19	H1	1.970,74	9,99%	-1,45
<b>TOTAL</b>		<b>24.092,71</b>	<b>19.721,89</b>		<b>19.721,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>

# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.

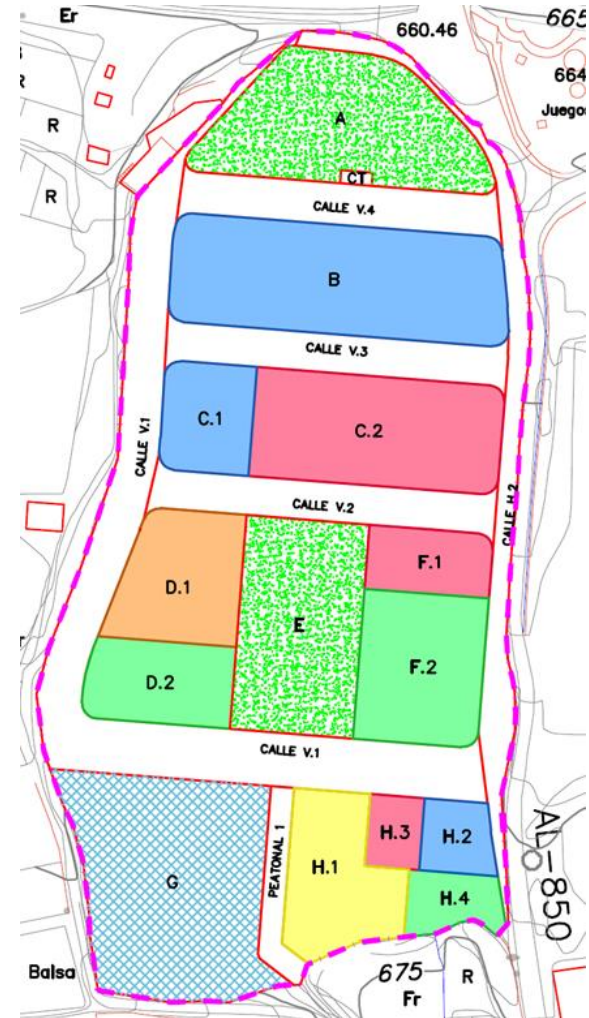
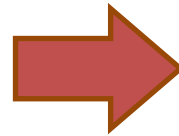
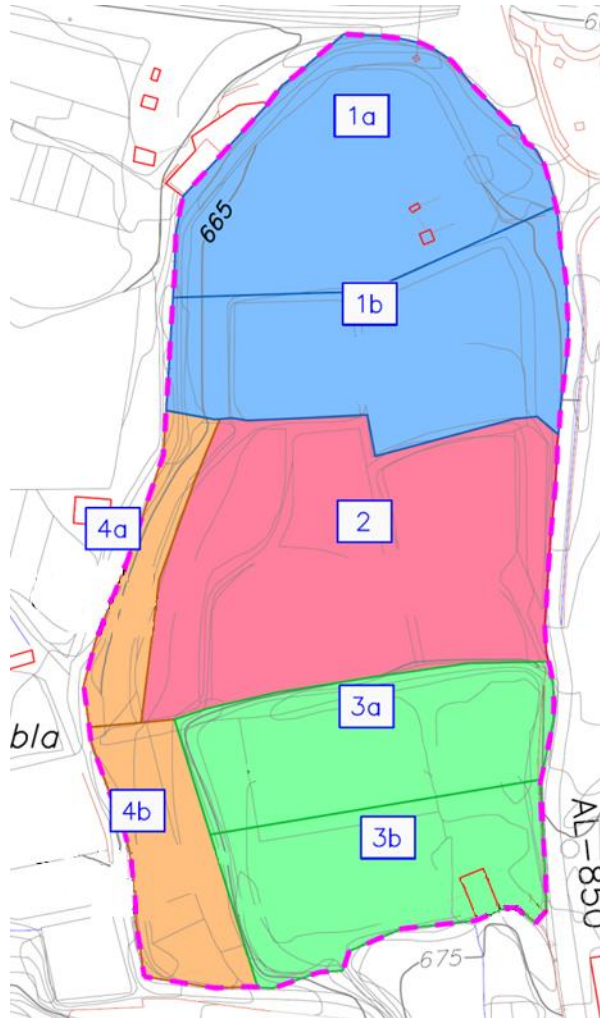
FINCA RESULTADO D.2	
FINCA DE PROCEDENCIA	FINCA APORTADA 3a el 64,74%
TITULAR	<p>Doña Resurrección Espinosa Rodríguez NIF: - Domicilio: 265 Gordner Avenue New London, Conneticut (USA)</p> <p>Doña Ana María Espinosa Rodríguez NIF: 24.167.030-X Domicilio: C/ Borreguiles, 10 18008 Granada</p> <p>Doña Carolina Socorro Espinosa Rodríguez NIF: 75.223.374-B Domicilio: C/ Álamos, 2 04880 Tíjola (Almería)</p> <p>Doña Francisca Espinosa Rodríguez NIF: 75.209.191-L Domicilio: Av/ José Antonio, s/n 04880 Tíjola (Almería)</p> <p>Doña Camen Espinosa Rodríguez NIF: 24.106.733-L Domicilio: C/ Infanta Beatriz, 4 18008 Granada</p>
TÍTULO	Adjudicada por el Proyecto de Reparcelación aprobado, del Sector TI-2 del PGOU, <i>Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Tíjola</i> como parcela resultante en virtud de la aportación efectuada.
DESCRIPCIÓN	Descripción: Parcela edificable de forma rectangular
UNDES	<p><b>Norte:</b> Parcela Resultante D.1</p> <p><b>Sur:</b> Calle V.1</p> <p><b>Este:</b> Espacio Libre E</p> <p><b>Oeste:</b> Calle V.1</p>
SUPERFICIE	786,37 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO	1.494,10 u.a.
EDIFICABILIDAD	1.494,10 m <sup>2</sup> t
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	7,58%
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL (CON IVA)	168.589,89 €
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes
VALOR URBANÍSTICO	414.075,71 €
OBSERVACIONES	
INSCRIPCIÓN	Se solicita al Sr. Registrador la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la Reparcelación efectuada.

# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.

## 4º REPARTO EQUITATIVO DE BENEFICIOS Y CARGAS:

TITULARES	APROVECHAMIENTO O ADJUDICADO (u.a.)	DIFERENCIA DE ADJUDICACIÓN (u.a.)	COMPENSACIÓN POR LA DIFERENCIA DE ADJUDICACIÓN (€)	COSTES DE URBANIZACIÓN (€)	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL SIN IGV (€)	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL CON IGV (€)
Isaesjovi S.L.	6.415,67	-8,76	-2.004,70	309.415,40	307.410,70	356.596,41
Antonio Berruezo García	4.876,50	-7,57	-1.732,95	235.184,43	233.451,48	270.803,72
Hermanas Espinosa Rodríguez	4.504,52	20,37	4.662,39	217.244,63	221.907,02	257.412,14
Hermanos Berruezo Castillo	1.954,45	-2,59	-592,75	94.259,58	93.666,83	108.653,52
Municipalidad	1.970,74	-1,45	-331,99	0	-331,99	-385,11
<b>TOTAL</b>	<b>19.721,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>856.104,04</b>	<b>856.104,04</b>	<b>992.999,56</b>

# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.

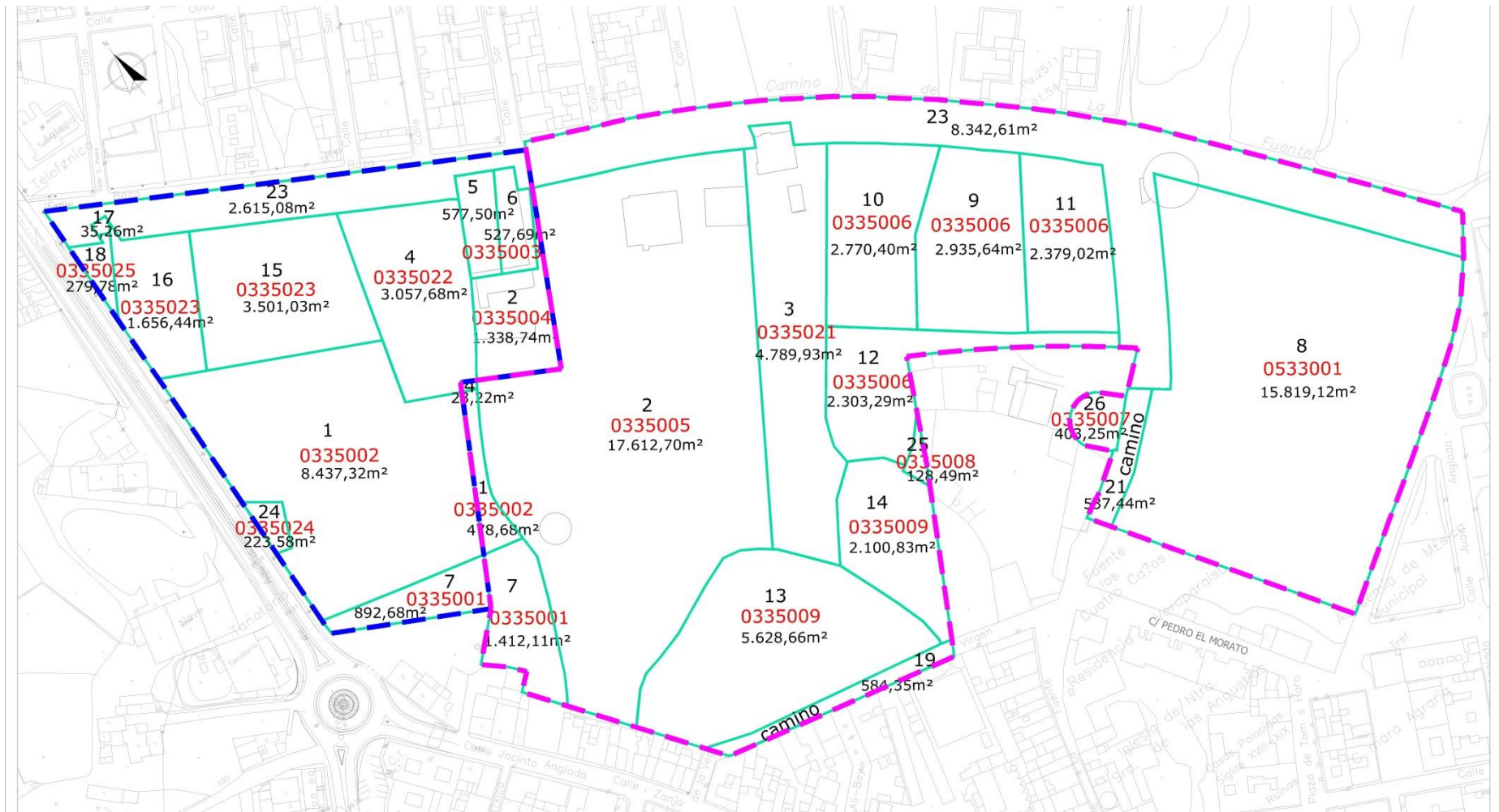




# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.



# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.



# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.

FINCA APORTADA	PROPIETARIO	PARCELA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	TOMO	LIBRO	FOLIO	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE ANTIGUA UA-7	SUPERFICIE ANTIGUA SECTOR R-2	SUPERFICIE EQUIVALENTE UA-7 Cp1(UA-7) x SUA-7	SUPERFICIE EQUIVALENTE SECTOR R-2 Cp2(R-2) x S <sub>R-2</sub>	SUPERFICIE EQUIVALENTE TOTAL UA.-7.2	% PARTICIPACIÓN EN SUPERF. APORTADAS
1	D <sup>a</sup> Elvira Carmona López D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Carmen Carmona López D. Sebastián Carmona Jiménez	0335002	12.443	891	158	63	8.916,00	8.437,32	478,68	11.103,51	427,78	11.531,29	12,62%
2	D. Aureliano Ramos Carrión D <sup>a</sup> . Alicia Ponce Ramos	0335004 0335005	8.967	748	127	114	18.951,44	1.338,74	17.612,70	1.761,78	15.725,24	17.487,02	19,13%
3	D. José Manuel Granados Parra D <sup>a</sup> . Isabel Ramos Ponce	0335021	15.938	954	181	8	4.789,93	0,00	4.789,93	0,00	4.276,60	4.276,60	4,68%
4	Autocares Baraza S.L.	0335022	12.442	891	158	62	3.080,90	3.057,68	23,22	4.023,91	20,87	4.044,78	4,43%
5	D <sup>a</sup> . Antonia Baraza Gómez D. Diego Caparrós Alonzo	0335003	9.731	768	132	188	577,50	577,50	0,00	760,02	0,00	760,02	0,83%
6	D <sup>a</sup> . Antonia Baraza Gómez D. Diego Caparrós Alonzo	0335003	9.687	768	132	235	527,69	527,69	0,00	694,46	0,00	694,46	0,76%
7	D. Martín Carretero Cervantes D <sup>a</sup> . Ángela Pérez López	0335001	7.958	683	115	122	2.304,79	892,68	1.412,11	1.174,77	1.260,82	2.435,59	2,66%
8	Milagros Ramallo Díaz	0533001	860	630	106	92	15.819,12	0,00	15.819,12	0,00	14.123,81	14.123,81	15,45%
9	D <sup>a</sup> . María Ramos Rídao D <sup>a</sup> . Ginesa Rídao Rídao	0335006	21.076	1.115	239	136	2.935,64	0,00	2.935,64	0,00	2.621,03	2.621,03	2,87%
10	D <sup>a</sup> . Juana María Ramos Rídao D <sup>a</sup> . Ginesa Rídao Rídao	0335006	21.075	1.115	239	135	2.770,40	0,00	2.770,40	0,00	2.473,50	2.473,50	2,71%
11	D <sup>a</sup> . Ana Ramos Rídao D <sup>a</sup> . Ginesa Rídao Rídao	0335006	21.077	1.115	239	137	2.379,02	0,00	2.379,02	0,00	2.124,06	2.124,06	2,32%
12	D <sup>a</sup> . Isabel Ramos Rídao D <sup>a</sup> . Ginesa Rídao Rídao	0335006	21.080	1.115	239	140	2.303,29	0,00	2.303,29	0,00	2.056,45	2.056,45	2,25%
13	D. Bonifacio Cano Fernández D <sup>a</sup> . María Cano Molina	0335009	3.030	522	90	77	5.628,66	0,00	5.628,66	0,00	5.025,45	5.025,45	5,50%
14	D. Bonifacio Cano Fernández D <sup>a</sup> . María Cano Molina	0335009	4.498/bis	811	142	133	2.100,83	0,00	2.100,83	0,00	1.875,69	1.875,69	2,05%
15	Ayuntamiento de Vera	0335023					3.501,03	3.501,03	0,00	4.607,52	0,00	4.607,52	5,04%
16	Ayuntamiento de Vera	0335023					1.656,44	1.656,44	0,00	2.179,95	0,00	2.179,95	2,39%
17	Ayuntamiento de Vera	0335025	176	853	151	96	35,26	35,26	0,00	46,40	0,00	46,40	0,05%
18	Ayuntamiento de Vera	0335025					279,78	279,78	0,00	368,20	0,00	368,20	0,40%
19	Ayuntamiento de Vera						584,35	0,00	584,35	0,00	521,73	521,73	0,57%
21	Ayuntamiento de Vera						537,44	0,00	537,44	0,00	479,84	479,84	0,53%
23	JUNTA DE ANDALUCÍA						10.957,69	2.615,08	8.342,61	3.441,45	7.448,67	10.890,11	11,92%
24	D. Martín Carretero Cervantes D <sup>a</sup> . Ángela Pérez López						223,58	223,58	0,00	294,24	0,00	294,24	0,32%
25	Entorno Rústico S.L.	0335008					128,49	0,00	128,49	0,00	114,72	114,72	0,13%
26	Ayuntamiento de Vera	0335007					403,25	0,00	403,25	0,00	360,03	360,03	0,39%
	<b>TOTAL</b>						<b>91.392,52</b>	<b>23.142,78</b>	<b>68.249,74</b>	<b>30.456,22</b>	<b>60.936,30</b>	<b>91.392,52</b>	<b>100,00%</b>

## FINCA APORTADA 11

<u>TITULAR</u>	→ D <sup>a</sup> . Ana Ramos Ridao    DNI: 75.220.683-B Estado civil: Soltera Domicilio: Nuda Propiedad  → D <sup>a</sup> Ginesa Ridao Ridao    DNI: 75.197.361-B Estado civil: Viuda Domicilio: C/ de la Fuente 90 Vera (Almería) 04620 Usufructo					
<u>TITULO</u>	Les pertenece por división y extinción del condominio procedentes de los de herencia y donación, según consta en escritura autorizada por el Notario de Vera don Francisco Vidal Martín de Rosales el 7 de julio de 2000.					
<u>DESCRIPCIÓN</u>	Descripción: Trance tierra de secano susceptible de riego, en el pago de Alcaná, calle de la fuente nº 90 de Vera.					
<u>LINDES</u>	Norte: Camino al Molino de Viento y las Peñuelas Sur: Registral 21.078 Este: Camino del pago de Alcaná a la Rambla Oeste: Registral 21.076					
<u>SUPERFICIE</u>	Registro	Reciente medición	Antigua UA7	Antigua R-2	AFECTADA UA 7.2	
	3.260	2.379,02	0	2.379,02	2.379,02 Afección total	
<u>DATOS REGISTRALES</u>	Tomo: 1.115, Libro: 239, Folio: 137, Finca: 21.077.					
<u>REFERENCIA CATASTRAL</u>	0335006					
<u>CARGAS:</u>	Afecta al pago de la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.					
<u>OBSERVACIONES</u>	La presente finca junto con las fincas 9, 10 y 12 son parte una única finca catastral 0335006 La presente finca ha sido vendida por contrato privado a la mercantil Grupo Inmobiliario Aguamar SL. Dicho contrato de compra-venta no se ha elevado a público.					



# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.



MANZANAS ADJUDICADAS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> solar)	MÁX EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> i)	NOMBRE DE LA PARCELA ADJUDICADA	TITULARES	% DE LA MANZANA ADJUDICADA	SUPERFICIE CORRESPONDIENTE AL TITULAR (m <sup>2</sup> solar)	EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL TITULAR (m <sup>2</sup> i)	% DERECHOS QUE SE ADJUDICAN EN LA FINCA DE RESULTADO
C	3.960,28	7.844,52	22	Ayuntamiento de Vera	100,00%	3.960,28	7.844,52	100,00%
D	1.872,49	3.709,03	9	Autocares Baraza S.L.	75,26%	1.409,18	2.791,30	100,00%
			9 bis	D <sup>a</sup> . Antonia Baraza Gómez D. Diego Caparrós Alonso	24,74%	463,31	917,72	100,00%
E	2.588,36	5.127,02	3	D. Aureliano Ramos Carrión D <sup>a</sup> . Alicia Ponce Ramos	100,00%	2.588,36	5.127,02	48,56%
F	1.516,78	3.004,44	4	D. Aureliano Ramos Carrión D <sup>a</sup> . Alicia Ponce Ramos	52,31%	793,40	1.571,57	14,89%
			7	D. José Manuel Granados Parra D <sup>a</sup> . Isabel Ramos Ponce	47,69%	723,38	1.432,87	55,50%
I	6.335,43	12.549,22	11	D <sup>a</sup> . María Ramos Ridao D <sup>a</sup> . Ginesa Ridao Ridao	13,21%	837,08	1.658,09	100,00%
			6	D. Aureliano Ramos Carrión D <sup>a</sup> . Alicia Ponce Ramos	12,47%	790,15	1.565,13	14,83%
			10	Milagros Ramallo Díaz	40,13%	2.542,19	5.035,57	100,00%
			13	D <sup>a</sup> . Juana María Ramos Ridao D <sup>a</sup> . Ginesa Ridao Ridao	12,39%	785,11	1.555,15	100,00%
			12	D <sup>a</sup> . Ana Ramos Ridao D <sup>a</sup> . Ginesa Ridao Ridao	10,73%	679,74	1.346,43	100,00%
			21	Junta de Compensación (Titular fiduciario)	11,07%	701,16	1.388,86	37,25%
L	2.088,40	4.136,70	1	D <sup>a</sup> Elvira Carmona López D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Carmen Carmona López D. Sebastián Carmona Jiménez	100,00%	2.088,40	4.136,70	50,70%
M	1.865,25	3.694,69	17	Urbamed Obras y Servicios S.L	100,00%	1.865,25	3.694,69	42,23%
N	1.787,44	3.540,56	18	Urbamed Obras y Servicios S.L	100,00%	1.787,44	3.540,56	40,46%
O	3.494,65	6.922,20	14	D <sup>a</sup> . Isabel Ramos Ridao D <sup>a</sup> . Ginesa Ridao Ridao	17,94%	626,78	1.241,53	100,00%
			19	Urbamed Obras y Servicios S.L	21,88%	764,50	1.514,32	17,31%
			15	D. Bonifacio Cano Fernández D <sup>a</sup> . María Cano Molina	60,19%	2.103,37	4.166,36	100,00%
Q	1.672,37	3.312,63	16	D. Martín Carretero Cervantes D <sup>a</sup> . Ángela Pérez López	29,38%	491,35	973,27	100,00%
			20	Junta de Compensación (Titular fiduciario)	70,62%	1.181,02	2.339,36	62,75%
R	2.030,80	4.022,61	2	D <sup>a</sup> Elvira Carmona López D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Carmen Carmona López D. Sebastián Carmona Jiménez	100,00%	2.030,80	4.022,61	49,30%



# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.

FINCA RESULTANTE 18	
Finca de procedencia: pago en terreno de los gastos de urbanización	
TITULAR	Urbamed Obras y Servicios SL    CIF: B-97274989 Domicilio: C/ Profesor Beltrán Báguena, 5, piso 8º, 6ª Valencia
<u>DESCRIPCIÓN</u>	Solar edificable con forma rectangular que ocupa la totalidad de una manzana. Uso residencial intensivo
<u>LINDES</u>	Norte: Calle H3 Sur: Calle H4 Este: Calle V9 Oeste: Calle V8
<u>SUPERFICIE</u>	1.787,44 m2s
<u>EDIFICABILIDAD</u>	3.540,56 m2t
<u>PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN:</u>	5,78 %
<u>CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL</u>	800.855,36 €
<u>CARGAS</u>	Las mismas que las indicadas en la finca aportada.

# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.

PROPIETARIO	FINCAS APORTADAS	SUPERFICIE EQUIVALENTE TOTAL U.A.-7,2	% PARTICIPACIÓN EN SUPERF. APORTADAS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m <sup>2</sup> )	CESIÓN AYUNTAMIENTO (10%) (m <sup>2</sup> )	COMPENSACIÓN EN METÁLICO (83,39 €/m <sup>2</sup> , sin IVA)	COMPENSACIÓN EN PARCELAS / APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> )	DERECHOS DE APROVECHAMIENTO RESULTANTES (m <sup>2</sup> )	DERECHOS PROPIETARIOS SOLARES (m <sup>2</sup> solar)
D <sup>a</sup> Elvira Carmona López D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Carmen Carmona López D. Sebastián Carmona Jiménez	1 y 16 (cedida al Ayto de Vera)	13.711,24	15,00%	9.197,51	8.277,76	919,75	766.980,66		8.277,76	4.179,00
D. Aureliano Ramos Carrión D <sup>a</sup> . Alicia Ponce Ramos	2	17.487,02	19,13%	11.730,31	10.557,28	1.173,03	978.190,69		10.557,28	5.329,81
D. José Manuel Granados Parra D <sup>a</sup> . Isabel Ramos Ponce	3	4.276,60	4,68%	2.868,75	2.581,87	286,87	239.224,97		2.581,87	1.303,45
Autocares Baraza S.L.	4	4.044,78	4,43%	2.713,24	2.441,92	271,32	226.257,40		2.441,92	1.232,79
D <sup>a</sup> . Antonia Baraza Gómez D. Diego Caparrós Alonzo	5 y 6	1.454,48	1,59%	975,67	878,10	97,57	81.360,85		878,10	443,31
Milagros Ramallo Díaz	8	14.123,81	15,45%	9.474,27	8.526,84	947,43		-3.491,27	5.035,57	2.542,19
D <sup>a</sup> . María Ramos Ridao D <sup>a</sup> . Ginesa Ridao Ridao	9	2.621,03	2,87%	1.758,19	1.582,37	175,82	146.615,59		1.582,37	798,86
D <sup>a</sup> . Juana María Ramos Ridao D <sup>a</sup> . Ginesa Ridao Ridao	10	2.473,50	2,71%	1.659,23	1.493,30	165,92	138.362,95		1.493,30	753,89
D <sup>a</sup> . Ana Ramos Ridao D <sup>a</sup> . Ginesa Ridao Ridao	11	2.124,06	2,32%	1.424,82	1.282,34	142,48	118.816,14		1.282,34	647,39
D <sup>a</sup> . Isabel Ramos Ridao D <sup>a</sup> . Ginesa Ridao Ridao	12	2.056,45	2,25%	1.379,47	1.241,52	137,95	115.033,91		1.241,52	626,78
D. Bonifacio Cano Fernández D <sup>a</sup> . María Cano Molina	13 y 14	6.901,13	7,55%	4.629,29	4.166,36	462,93	386.036,11		4.166,36	2.103,37
Ayuntamiento de Vera	15,17,18,19,21 y 26	6.383,74	6,98%	4.282,22	3.854,00	428,22		-1.578,00	2.276,00	1.149,03
Junta de Compensación (Titular fiduciario)	23	10.890,11	11,92%	7.305,10	6.574,59	730,51		-2.691,93	3.882,66	1.960,15
D. Martín Carretero Cervantes D <sup>a</sup> . Ángela Pérez López	7 y 24	2.729,83	2,99%	1.831,17	1.648,06	183,12		-674,79	973,27	491,35
Entorno Rústico S.L.	25	114,72	0,13%	76,95	69,26	7,70		-28,36	40,90	20,65
Cesión Ayuntamiento Vera									6.130,62	3.095,02
Urbamed Obras y Servicios S.L.							1.915.517,93		8.464,34	4.273,19
<b>TOTAL</b>		<b>91.392,52</b>	<b>100%</b>	<b>61.306,20</b>	<b>55.175,58</b>	<b>6.130,62</b>	<b>5.112.397,19</b>	<b>-8.464,34</b>	<b>61.306,20</b>	<b>30.950,22</b>

# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.

PROPIETARIO	FINCAS APORTADAS	SUPERFICIE EQUIVALENTE TOTAL U.A.-7.2	% PARTICIPACIÓN EN SUPERF. APORTADAS	PARCELAS ADJUDICADAS	SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS ADJUDICADAS (m <sup>2</sup> <sub>solar</sub> )	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA (m <sup>2</sup> <sub>i</sub> )	DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> <sub>i</sub> )
D <sup>a</sup> Elvira Carmona López D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Carmen Carmona López D. Sebastián Carmona Jiménez	1 y 16 (cedida al Ayto de Vera)	13.711,24	15,00%	L y R	4.119,20	8.159,31	-118,45
D. Aureliano Ramos Carrión D <sup>a</sup> . Alicia Ponce Ramos	2	17.487,02	19,13%	E, parte de F, I y S	5.329,81	10.557,28	0,00
D. José Manuel Granados Parra D <sup>a</sup> . Isabel Ramos Ponce	3	4.276,60	4,68%	Parte de F y S	1.303,45	2.581,87	0,00
Autocares Baraza S.L.	4	4.044,78	4,43%	Parte de D	1.409,18	2.791,30	349,38
D <sup>a</sup> . Antonia Baraza Gómez D. Diego Caparrós Alonzo	5 y 6	1.454,48	1,59%	Parte de D	463,31	917,72	39,62
Milagros Ramallo Díaz	8	14.123,81	15,45%	Parte de I	2.542,19	5.035,57	0,00
D <sup>a</sup> . María Ramos Ridao D <sup>a</sup> . Ginesa Ridao Ridao	9	2.621,03	2,87%	Parte de I	837,08	1.658,09	75,72
D <sup>a</sup> . Juana María Ramos Ridao D <sup>a</sup> . Ginesa Ridao Ridao	10	2.473,50	2,71%	Parte de I	785,11	1.555,15	61,84
D <sup>a</sup> . Ana Ramos Ridao D <sup>a</sup> . Ginesa Ridao Ridao	11	2.124,06	2,32%	Parte de I	679,74	1.346,43	64,09
D <sup>a</sup> . Isabel Ramos Ridao D <sup>a</sup> . Ginesa Ridao Ridao	12	2.056,45	2,25%	Parte de O	626,78	1.241,53	0,00
D. Bonifacio Cano Fernández D <sup>a</sup> . María Cano Molina	13 y 14	6.901,13	7,55%	Parte de O	2.103,37	4.166,36	0,00
Ayuntamiento de Vera	15,17,18,19,21 y 26	6.383,74	6,98%	C	865,26	1.713,91	-562,09
Junta de Compensación (Titular fiduciario)	23	10.890,11	11,92%	Parte de Q e I	1.882,18	3.728,22	-154,44
D. Martín Carretero Cervantes D <sup>a</sup> . Ángela Pérez López	7 y 24	2.729,83	2,99%	Parte de Q	491,35	973,27	0,00
Entorno Rústico S.L.	25	114,72	0,13%	No llega a parcela mínima	0,00	0,00	-40,90
Cesión Ayuntamiento Vera				C	3.095,02	6.130,62	
Urbamed Obras y Servicios S.L.				M, N y parte de O	4.417,19	8.749,58	285,24
<b>TOTAL</b>		<b>91.392,52</b>	<b>100%</b>		<b>30.950,22</b>	<b>61.306,20</b>	<b>0,00</b>

## El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.





# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.



Imatge © 2015 European Space Imaging

# El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo.



# Crítica al modelo español

## AL REPARTO DE CARGAS GENERALES

SE CONDICIONA LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES AL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS A LAS QUE SE ADSCRIBEN

DESDE LA FORMULACIÓN DEL PLAN HASTA LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN ÉL PUEDE PASAR UN LARGO PERIODO DE TIEMPO EN EL QUE HAYAN VARIADO LAS PREMISAS SOBRE LAS QUE SE FORMULÓ EL PLAN

LAS CARGAS GENERALES RECAEN PRINCIPALMENTE SOBRE LOS NUEVOS DESARROLLOS

## A LA FIGURA DEL URBANIZADOR

LA POSIBILIDAD DE QUE “CUALQUIERA” PUEDA SER URBANIZADOR PUEDE GENERAR UN EFECTO LLAMADA PARA URBANIZADORES “OPORTUNISTAS” QUE SATUREN EL MERCADO DE SUELO GENERANDO UNA BURBUJA INMOBILIARIA

EL CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL TERRENO, Y POR ENDE, DEL COEFICIENTE DE CANJE PARA EL PAGO EN TERRENOS, PUEDE SER MANIPULADO POR EL URBANIZADOR EN DETRIMENTO DE LOS PROPIETARIOS

SE REQUIERE LA FISCALIZACIÓN Y EL CONTROL EFECTIVO DEL MUNICIPIO SOBRE EL PROCESO PARA EVITAR INDEFENSIÓN DEL PROPIETARIO Y EL INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DEL URBANIZADOR



# Adaptación al modelo colombiano. Sustento legal.



# Adaptación al modelo colombiano. Conclusiones.

## DIFICULTADES

LA PRINCIPAL DIFICULTAD EN EL MODELO COLOMBIANO ES CONSEGUIR LA ADSCRIPCIÓN DEL 51% DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

OTRA DIFICULTAD AÑADIDA SON LOS PROCESOS EXPROPIATORIOS QUE PUEDEN SURGIR PARA CONSEGUIR EL 100% DEL SUELO

LA NORMATIVA COLOMBIANA APENAS DESARROLLA EL CONTENIDO DE LAS HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

## CONCLUSIÓN

EL ESTABLECIMIENTO DE UNA **NORMATIVA Y CRITERIOS CLAROS** PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS, PRIMERO EN EL POT Y DESPUÉS EN LAS BASES PARA LA ACTUACIÓN, SON FUNDAMENTALES PARA GENERAR UN CLIMA DE CONFIANZA EN LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES QUE DESDE UN PRINCIPIO TENDRÁN CLARAS LAS “REGLAS DEL JUEGO”

---

---

**GRACIAS POR SU ATENCIÓN**

---

---

**Fernando Navarro Ortiz**  
**fnavarro@urbamed.net**

# El Aprovechamiento Urbanístico

## Concepto:

El Aprovechamiento Urbanístico (A) es el total del área techada edificable de uso lucrativo, comprendida en el ámbito de la UA, y ponderada para cada uso y tipología.

**Se constituye como una unidad de medida homogénea de la rentabilidad económica** del área techada para cada uno de los usos y tipologías edificatorias

## Cálculo del aprovechamiento

$$A = \sum_{i=1}^n E_i \times CC_i$$

A es el aprovechamiento urbanístico

$E_i$  es el área techada edificable el uso y tipología  $i$

$CC_i$  es el coeficiente corrector del uso y tipología  $i$

